

Exklusive Villa am Lainzer Tiergarten mit Weitblick - 3D Rundgang



Objektnummer: 1641

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	428,00 m²
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	2
Garten:	900,00 m²
Keller:	17,00 m²
Kaufpreis:	3.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

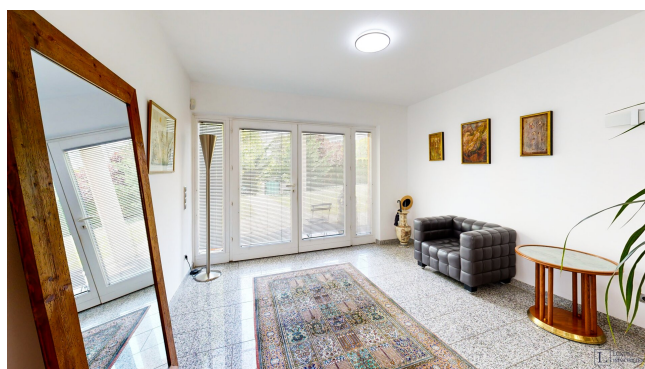
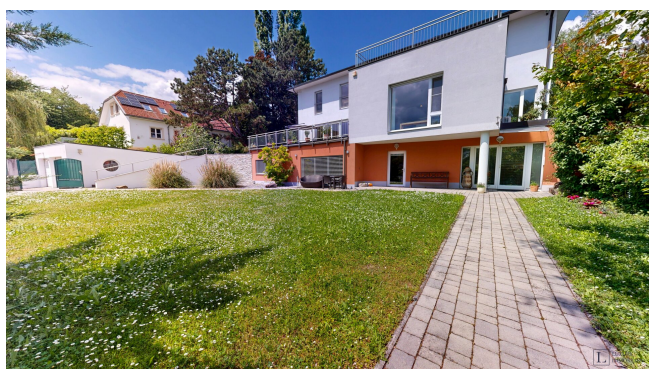
Ihr Ansprechpartner



Dmitri Bartashov

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19
1020 Wien

T +43 681 10261479
H +43 681 10261479





















Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten Lagen des 13. Bezirks, direkt am Rand des Lainzer Tiergartens, steht diese außergewöhnlich großzügige Einfamilienvilla zum Verkauf. Umgeben von viel Grün und absoluter Ruhe bietet das Objekt rund 428 m² Wohnfläche auf drei Etagen sowie einen liebevoll gestalteten Garten mit altem Baumbestand auf über 1.100 m² Grund.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 428 m²
- **Grundstück:** ca. 1.150 m²
- **Gartenfläche:** ca. 900 m²
- **Terrassen:** ca. 106 m²
- **Zimmer:** 10
- **Bäder:** 4
- **Garage:** 2 Stellplätze + 2 Außenplätze

Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und mehrfach modernisiert – unter anderem in 2023 mit einer neuen Wärmepumpenheizung und einer 21,5 kW Photovoltaikanlage, die sich bequem per App steuern lässt. Dadurch bietet die Immobilie nicht nur höchste Wohnqualität, sondern erfüllt auch moderne Ansprüche an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Im Gartengeschoß befindet sich ein vollständig ausgestattetes Gästeapartment mit separatem Eingang, ideal für Besucher oder zur Nutzung als Einliegerwohnung. Daneben gibt es praktische Räume wie einen Hauswirtschaftsraum, ein Büro sowie Technik- und Abstellflächen. Der liebevoll angelegte Garten mit geschützter Terrasse schafft einen privaten Rückzugsort inmitten der Natur – ein Pool könnte hier problemlos integriert werden.

Die Wohnebene ist offen und hell gestaltet, mit großzügigen Wohn- und Essbereichen, offenem Kamin und Zugang zur sonnigen Südterrasse. Raumhöhen bis zu 3,5 Meter und große Fensterflächen schaffen ein luftiges und lichtdurchflutetes Ambiente. Im Obergeschoß

befindet sich der private Bereich mit einem weitläufigen Master-Schlafzimmer samt eigenem Bad, begehbarem Schrankraum und Terrasse, sowie zwei weiteren Schlafzimmern und einem separaten Bad.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung, Parkettböden, elektrische Rollläden, Alarmanlage, Klimatisierung im Wohn- und Schlafbereich sowie eine hochwertige Photovoltaikanlage sorgen für Komfort und Sicherheit auf höchstem Niveau.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien, die Wert auf Ruhe, Natur, Raum und zeitlose Eleganz legen – eine seltene Gelegenheit in Hietzing!

[Machen Sie hier einen virtuellen 3D-Rundgang!](#)

Besuchen Sie unsere Website www.luxury-vienna.com, um weitere großartige Objekte zu sehen!

Selber eine Immobilie zu vermarkten? Wir freuen uns, Ihnen helfen zu können.

Informieren Sie sich über das Leistungspaket, welches Sie bei einer Zusammenarbeit mit uns erhalten

luxury-vienna.com/de/for-owners

**Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.*

****Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlenn in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap